

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081  
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F  
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第219号 2026年5月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)

なぜ管理規約に追加が必要？

## 共用部分等に関する損害賠償請求権等の代理行使 (標準管理規約第24条の2)

昨年10月改正の標準管理規約に新設された第24条の2（保険金等の請求及び受領等）（単棟型・団地型・複合用途型共）。これは、共用部分等に関する損害賠償請求権等の代理行使について、今年4月1日に施行された改正区分所有法（以下「改正法」）を補完する大切な規定であり、各管理組合の管理規約にこの内容を盛り込むよう国から呼びかけられています。しかし、管理組合の現場では、その内容や必要性がよくわからないとの声があちこちから聞こえてきます。

ここでは、できるだけ法律用語を用いずに、この規定の新設に至る経緯をたどりながら、その内容と必要性、及び問題の根本的解決のための今後の取り組みについて記します。

### ■ 理事長は訴訟を起こせない？ — 区分所有法見直しのきっかけに

マンションの屋上や外壁などの共用部分に欠陥（瑕疵）があった場合、その修繕や修繕費用を分譲主などの業者に請求することになります。これらの請求権は分譲時の売買契約に限らず、大規模修繕工事等の契約においても同様です。

この損害賠償請求の訴訟を起こす場合、通常は、管理組合の理事長（管理者）が規約や総会決議により、区分所有者に代わって行います。ところが、このようなケースで、管理者の訴えが却下されるという裁判例が見られました（東京地裁平成28年7月29日判決）。

この裁判例では、①管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の区分所有者（元区分所有者）を代理することはできず、②区分所有法第26条第4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟追行をすることができると判示し、一部の区分所有権が転売された本件では、原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、訴えを却下しました。

共用部分の欠陥が顕在化していない段階で専有部分が譲渡された場合、現行法制では、所有権が新区分所有者に移転してもその損害賠償請求権は移転せず、旧区分所有者に残ると考えられています。したがって、区分所有権の転売があったマンションでは、損害賠償請求権のあるすべての旧区分所有者からその権利を譲り受けない限り、管理者が一括して損害賠償請求の訴訟を起こすことはできないこととなります。

日本弁護士連合会（日弁連）などから、旧区分所有者を全員探し出して損害賠償請求権

の譲渡を受けるのは困難であり、一室でも転売が行われているマンションでは、管理者を原告とすることを断念せざるを得ないケースが生じており、実務上大きな問題となっていると指摘されてきました。

## ■ 管理組合に損害賠償金全額は入らない？ — 改正法にも問題が

この問題について、見過ごせない点がもう一つ。管理者が一括して損害賠償請求できたとしても、受領した金銭の一部は権利者である旧区分所有者に返還する必要があります。したがって、管理組合に損害賠償金の全額は入らず、欠陥による修繕費に不足が生じる事態も十分ありうる、ということです。

管理組合としては、団体として一括して損害賠償請求できることと、団体として損害賠償金を一括して受け取り、その全額を修繕費に充当できることが必要です。この二つを実現する対応策が、所有権の移転に伴い損害賠償請求権等も当然に譲受人（新区分所有者）に移転することとする法的措置（いわゆる「当然承継」）です。この考え方は、日弁連が2002年の区分所有法改正時から提言してきたと述べています。

2023年に行われた「区分所有法制の改正に関する中間試案」へのパブリックコメントでも、多くの団体から「当然承継」による法的措置を求める意見が寄せられました。関住協も「請求権を一元的に扱うことには賛成であるが、代理権の問題ではなく、請求権自体が新区分所有者に移転する規律を求める」と、その理由も付して意見を提出しました。

しかし、昨年の通常国会で成立した改正法は、管理者が区分所有者及び旧区分所有者（別段の意思表示をした者を除く）を代理することができるという内容のみでした。国会審議の中で、管理規約で管理者が受領した損害賠償金を修繕等の費用に充てるため用途を制限することなどは可能との政府見解が示され、これらの内容を標準管理規約で定める旨の附帯決議に止まりました。

## ■ 標準管理規約第24条の2 — 改正法を補完

このような区分所有法の成立過程を踏まえて、昨年10月に標準管理規約が改正され、第24条の2が新設されました。この条項は、改正法の不十分な点をカバーするものですので、各管理組合の規約にも盛り込む必要があります。

その内容は以下のとおりです。

第24条の2の第1項では、共用部分等について生じた損害賠償金等の請求・受領について、理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理することを規定しています。第2項では、区分所有者及び旧区分所有者のために訴訟その他法的措置をとることができることと明示しています。これらは改正法の内容を踏まえたものです。

第3項では、共用部分等の損害賠償金等の請求・受領については、理事長による一元的な行使でのみ行うことができることを定め、個別行使を禁止しています。

第4項では、区分所有者は改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないことを規定しています。改正法第26条第2項では、管理者は別段の意思表示をした旧区分所有者に対しては代理できないとしています。この意思表示を規約で禁止するものです。つまり、この規定がなければ、これまで指摘してきたように、理事長が訴訟を起こすことができない、損害賠償金も全額は入らない事態になりうるということです。また、この規定を設けたとしても、この旨の規約改正以前に転売した旧区分所有者にはその効力は及び

ません。したがって、できるだけ早くこの規定を設ける必要があります。

第5項では、損害賠償金等は原則として修繕に充てることを定めています。これももちろん、規約改正以前に転売した旧区分所有者を拘束することはできません。

## ■ 法的措置での対応を求めて

このように、管理規約をできるだけ早く改正する必要がありますが、管理不全マンション等ではそれもなかなか難しいのではないかと思います。

既に述べたように、規約改正が行われたとしても、その改正前の旧区分所有者には効力が及ばないこと、また、該当する旧区分所有者を探し出し、通知を行う等の実務の煩雑さ、困難さが付きまとうことなど、問題は依然として残ります。

関住協では、この問題は規約改正による対応では不十分であり、根本的な解決策は「当然承継」による法的措置であると考えており、その実現に向けて引き続き提案してまいります。また、今後の状況推移も踏まえながら、国や自治体へ問題の解決、施策の改善を働きかけていきたいと考えています。



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

### ○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、  
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

### ○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

## 管理組合会員のみなさまへお願い

『関住協だより』の送付や情報の提供、諸連絡等を確実にを行うため、管理組合の代表者（理事長）が交代の際は「代表者等異動通知書」の提出をお願いしています。また、代表者に異動がない場合も、年に一度確認のために提出をお願いしています。

各管理組合の定期総会の前後に「代表者等異動通知書」をお送りしていますので、ご記入のうえメール・FAX等でご提出をお願いします。

## 大雨に備えて、屋上の点検を

時期的にはまだ早いかもしれませんが、梅雨に備えて、マンションの屋上を点検することをお勧めします。



台風が近づくと、管理会社から「台風の接近に備えて」と題する住民宛のお知らせが届きますが、大体において、ベランダに飛ぶようなものは置かないようにという注意が書いてあります。一方、管理会社から屋上の点検を促すものは未だにお目にかかったことがありません。これは私のマンションの管理会社だけの問題かもしれませんが・・・

屋上には空中を飛ぶ細かな砂などが堆積しやすく、雨水を下に流す機能が低下します。万一、屋上防水が痛んでいる場合は、階下への雨漏りが発生する可能性があります。

地上数十メートルの屋上に、普段上がることはまずありません。管理員や清掃員に屋上の点検や清掃を依頼することは、私のマンションでは管理委託契約上業務の対象外となっており、できません。したがって、屋上の清掃業務は管理会社等に別途依頼して行うことになりますが、それが不可能な場合は管理組合で何らかの措置を講じる必要があります。

ただ、管理会社に別途依頼をせず、管理組合自体で行う場合は、必ず複数のメンバーで行うことが大切です。単独で作業していて万一体調不良になった場合などは、通報不能となって重大な事態になる恐れがあります。

私自身が屋上に上がった時に他のマンションの屋上を見ると、ひどいマンションでは草が生えていたことがあります。

とりあえず、塔屋の中から自分のマンションの屋上を観察することをお勧めします。

写真は、昨年の6月に点検を行った当マンションの屋上排水口です。砂が溜まって取り除いた形跡があります。



## 大規模マンションの4回目の改修工事を見学して

～ オリーブハイツ相川（308戸、築48年）～

集合住宅維持管理機構と関住協は4月4日（土）、第144回「大規模改修工事実践講座」～工事見学会を開催しました。

今回は、大阪市東淀川区の「オリーブハイツ相川」（308戸、11階建・2棟、築48年。阪急京都線「相川」駅下車・徒歩5分）の4回目の改修工事です。EVホールから廊下への段差解消工事、不要となった高架水槽の撤去工事、マンション内の共用便所の改修なども行われています。

冒頭、管理組合理事長が取り組みを報告されました。「理事会は11名の構成で役員任期は2年、再任は連続4年まで可能です。理事会は管理費等の財産をしっかりと管理し、適正に使うことが使命であると考えています。そして日常生活が円滑にまわり、コミュニティーを活発にするのが町会（自治会）です。町会の役員さんには良くやってもらっています。」

管理組合の大規模修繕委員会は1年間通じて常設で、11名（委員7名、理事会3名、町会1名）で運営。今回の改修では、1年前から毎月、集中的に論議を重ねて具体化してきた。その中で、①バルコニーの手摺の取替え、②サッシの取替えも検討してきたが、最終的には資金の関係で今回は延期し、部分補修などに切り換えた、とのことでした。

町会長もご挨拶をされました。地域には17町会あるが、このマンションで1つの町会となっている。グリーンクラブ（老人会）は毎週、集会室で体操をしたり、フリーマーケットを開いたり、年間10の行事を行っている。また、グリーンクラブはお年寄りの見守り、防災の巡回もしている。そして、17・18人の有志が高齢者宅などのゴミ出し日（月2回）に支援に出かけている、とのことがありました。

マンション全体に助け合い精神が行き届いており、それが今回の改修では「EVホールから廊下への段差解消工事」へとつながったのではとあらためて感じました。

なお、いただいた管理組合発行の広報紙「オリーブ」（A3両面、年4回発行）を拝見して、マンション内で住民の絆を深めている様子がよくわかりました。



（画像を一部加工しています）



## マンション内での花見会

4月5日（日）午前11時から、マンション内の緑地で花見会を行いました。当日はこの上ない花見日和に恵まれました。前日の雨で緑地が水浸しになることを懸念しましたが、当日の天候が地面を適度に乾かしてくれました。

この催しは管理組合の行事ではなく、呼びかけ人方式で行いました。当マンションでは過去から敷地内で花見会を行っており、以前は参加者のご厚意で調理しながら行ったことがあります。しかし、今は高齢化が進行し、調理をしながらの花見はできなくなってしまったので、参加者には負担をかけず、これも弁当係のご厚意で近くの仕出し屋に弁当を注文し、飲み物は各自が必要なものを持ち寄る方式。参加申し込み時に1400円の参加費を徴収。当日、弁当と交換に釣り銭18円と一人一人のレシートを渡す明朗会計。

子どもを含むマンションの2割以上のお宅から参加があり、過去最高の参加人数。場所も含めて自前でできたのが良かったです。花見会には参加できなかったが、最近入居した方が外出の途中で挨拶に来てくれるハプニングも。時間中は入居者の昔話など思い思いの話題でにぎわいました。

会の終わりに「お茶会」再開の要望が出されました。これも世話役で相談し、さっそく5月から適宜の間隔で再開することになりました。このお茶会も、管理組合の行事としてではなく呼びかけ人方式。場所は管理事務所。持ち物不要、必要な人は自分で用意し持って来てもらう。遅刻、途中退席OK。ただし、「元気な顔」同伴で。

大阪・北区のマンション住人



(画像を一部加工しています)